

Årsredovisning 2023

BRF Jungfrun 21

769603-8475



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att, i föreningens fastighet, upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-01-27.

Äkta Förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jungfrun 21 på adressen Kommendörsgatan 24 / Sibyllegatan 26 i Stockholm.

I Föreningen ingår 2 hyreslägenheter och 48 bostadsrättslägenheter om totalt 2 528 kvm samt 9 lokaler om 837 kvm. Samtliga lokaler upplåtes som hyresrätter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Carl Larsson	Ordförande
Gunilla Kjellberg	Ledamot
Mikael Rapp	Ledamot
Philippa Bergfeldt	Ledamot
Madeleine Richter	Ledamot
Christer Häggqvist	Suppleant

Revisor

Mats Ivarsson	Revisor
---------------	---------

Sammanträden och Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Underhåll av skorstenstammar har genomförts under året. Fortsatt spridning av rök förekommer vilket kommer utredas under 2024. Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Utförda historiska underhåll

- 2023 Underhåll av Skorstensstammar
- 2022 Gårdsrenovering - nya tätskickt, ny avvattning, nya betongplattor samt kopparbeslag
- 2019 Renovering av träpartier,entrér i trapphus
- 2018 Avslutning av ventilationsprojekt i våra bostäder som har resulterat i injustering av ventilationen och vid behov nya tilluftskanaler vid fönster
- 2018 Uppdaterade stadgar enl. nya lagkrav
- 2018 Uppdaterad underhållsplan
- 2018 Utvecklat vårt SBA, Systematiska Brandskyddsarbete, bl.a. med nytt brandlarm i trapphusen och brandvarnare till samtliga lägenheter
- 2018 Anpassad hantering av medlemsinformation i enlighet med GDPR

Planerade underhåll

- 2024 Uppdatera underhållsplan
- 2025 Takrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Neoria Förvaltning AB (namnändrat från Lexium förvaltning & projekt AB)
Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsservice

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 110	3 329	3 294	3 045
Resultat efter finansiella poster	44	-1 571	398	448
Soliditet (%)	65	66	68	67
Bostadsyta	2 528	2 528	2 528	2 528
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	415	435	435	435
Lån per kvm bostadsyta	11 531	11 625	11 234	11 234
Energikostnad per totalyta	218	215	202	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	284	95	-7	94
Räntekänslighet (%)	28	28	19	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	25	32	48	50

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 469	12 351	1 836	2 093	-1 600	59 150
Yttre fond			281	-281		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 600	1 600	0
Årets resultat					44	44
Belopp vid årets utgång	44 469	12 351	2 117	212	44	59 194

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	503 623
årets vinst	44 301
	547 924
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 000
i ny räkning överföres	266 924
	547 924

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 109 519	3 328 983
Övriga rörelseintäkter		58 224	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 167 743	3 328 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 298 392	-3 780 913
Övriga externa kostnader	4	-86 435	-64 539
Personalkostnader	5	-131 781	-110 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 041	-530 232
Summa rörelsekostnader		-3 174 649	-4 485 684
Rörelseresultat		993 094	-1 156 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 776	730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 569	-415 068
Summa finansiella poster		-948 793	-414 338
Resultat efter finansiella poster		44 301	-1 571 039
Resultat före skatt		44 301	-1 571 039
Skatter			
Övriga skatter		0	-28 699
Årets resultat		44 301	-1 599 738

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 739 495	88 760 850
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 567	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 786 062	88 760 850
Summa anläggningstillgångar		88 786 062	88 760 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	942 374	-7 689
Övriga fordringar	8	48 673	26 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 294	145 520
Summa kortfristiga fordringar		1 112 341	164 758
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 202 958	1 187 194
Summa kassa och bank		1 202 958	1 187 194
Summa omsättningstillgångar		2 315 299	1 351 952
SUMMA TILLGÅNGAR		91 101 361	90 112 802

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 820 312	56 820 312
Fond för yttre underhåll		2 116 805	1 835 805
Summa bundet eget kapital		58 937 117	58 656 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		503 623	2 384 360
Årets resultat		44 301	-1 599 738
Summa fritt eget kapital		547 924	784 622
Summa eget kapital		59 485 041	59 440 739
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 780 000	10 890 000
Summa långfristiga skulder		10 780 000	10 890 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 370 000	18 400 000
Förskott från kunder		1 475	0
Leverantörsskulder		429 170	140 172
Skatteskulder		-1 944	-36 423
Övriga skulder		639 297	514 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 398 322	763 826
Summa kortfristiga skulder		20 836 320	19 782 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 101 361	90 112 802

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		44 301	-1 571 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		658 041	530 232
Betald skatt		-11 614	-3 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		690 728	-1 044 747
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-925 716	2 991
Förändring av kortfristiga fordringar		24 226	-14 046
Förändring av leverantörsskulder		288 998	-78 294
Förändring av kortfristiga skulder		730 780	1 351 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten		809 016	217 502
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-683 253	-2 560 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-683 253	-2 560 663
Finansieringsverksamheten			
Upptagna /Återbetalade lån		-110 000	132 597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 000	132 597
Årets kassaflöde		15 763	-2 210 564
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 187 194	3 397 758
Likvida medel vid årets slut		1 202 957	1 187 194

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Förerings finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betald.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många % årsavgifterna behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	-1 049 497	-1 056 820
Hyror lokaler	-2 910 706	-2 134 296
Hyror bostäder	-149 316	-137 868
	-4 109 519	-3 328 984

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Belysning/El	60 643	109 863
Bränsle/Värme	648 033	563 536
Sotning/brandskydd	23 400	25 221
Vatten och avlopp	49 327	48 913
Lokalvård	84 148	72 569
Sophantering	180 568	150 208
Snöröjning	112 551	87 928
Utemiljö	14 152	0
Reparationer/Ombyggnad	450 335	1 860 280
Internet/TV	136 488	136 343
Hiss	30 587	110 468
Fastighetsskatt/avgift	283 500	281 950
Försäkringspremier	63 387	60 604
Fastighetsförvaltning	130 556	121 377
Fastighetsskötsel avtal	27 858	38 934
Förhandlingsarvode	0	100 188
Övriga Kostnader	2 861	12 531
	2 298 394	3 780 913

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga Förvaltningskostnader	20 579	30 540
Revisionsarvoden	23 038	22 410
Förenings- & styrelsekostnader	12 491	11 589
Juridiska arvoden	30 327	0
	86 435	64 539

Not 5 Arvoden och sociala avgifter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvoden	100 275	84 000
Arbetsgivaravgifter	31 506	26 000
	131 781	110 000

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 324 663	91 764 000
Årets Inköp	626 236	2 560 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 950 899	94 324 663
Ingående avskrivningar	-5 564 132	-5 033 900
Årets avskrivningar	-647 591	-530 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 211 723	-5 564 132
Utgående redovisat värde	88 739 176	88 760 531
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	113 600 000	113 600 000
	161 600 000	161 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 017	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 017	0
Årets avskrivningar	-10 450	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 450	0
Utgående redovisat värde	46 567	0

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Interimsfordringar	121 294	145 520
Skattefordringar	0	36 423
Hysesfordringar	0	24 347
Kundfordringar	942 374	6 038
Skattekonto	48 673	2 580
	1 112 341	214 908

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,37	2025-10-30	10 780 000	10 890 000
Stadshypotek AB	5,05	2024-03-01	3 970 000	4 000 000
Stadshypotek AB	5,11	2024-01-11	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	5,11	2024-01-11	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek AB	5,11	2024-04-02	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	5,20	2024-04-02	1 000 000	1 000 000
			29 150 000	29 290 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 370 000	18 400 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 200 000	36 200 000
	36 200 000	36 200 000

Stockholm den 13 Maj 2024



Carl Larsson
Ordförande



Mikael Rapp



Madeleine Richter



Gunilla Kjellberg



Philippa Bergfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mats-Ivar Ivarsson', written over a horizontal line.

Mats-Ivar Ivarsson
Revisor